

Danske BOLIGadvokater®
CVR-nr. 25007247



Til Erhvervsudvalget

Vesterbrogade 32
1620 København V
TLF. 70 20 97 90

Dato: 1. juli 2020
Dok.nr.: D-2020-052777
Ref.:ale

Vedr.: Ændringer i huseftersynsordningen

Danske BOLIGadvokater vil indledningsvist gerne takke for muligheden for at få foretræde for udvalget.

Danske BOLIGadvokater har ingen egen interesse i forhold til ændringerne, da vores arbejde i form af rådgivning til boligkøberne ikke ændres, men vi er alvorlig bekymret for forbrugernes retsstilling og ordningens praktiske gennemslagskraft. Herunder at ændringerne kan resultere i flere klagesager og retssager mellem købere og sælgere og mellem køberne og de bygningssagkyndige. Tryghed i ordningen er alt afgørende.

Ordningen er oprindelig tilvejebragt efter meget grundige drøftelser, forarbejde og gennemført efter nøje overvejelse blandt alle aktører som det fremgår af Betænkning nr. 1520 – betænkning om huseftersynsordningen.

Der har været arbejdet med ændringsovervejelserne i 3 år og det oprindelige mål var, at ordningen skulle være lettere forståelig for forbrugeren, hvilket vi støtter 100%, men ændringerne har medført juridiske ændringer i forhold til skadesbegreberne og vurderingssystemet, som giver en helt ny juridisk retsstilling for forbrugeren, hvor konsekvenserne ikke er undersøgt tilstrækkeligt.

Ejerskifteforsikringernes vilkår kører uændret videre og efter vores opfattelse medfører ændringerne i skadesbegrebet, at boligkøberen opnår en dårligere forsikringsdækning end i den nuværende ordning.

Derudover er vi bekymret for, at ændringerne i skadesbegreberne, med gul og rød markering, kan få den konsekvens, at den bygningssagkyndige vælger rødmarkering for at beskytte sig selv.

Målsætningen for ordningen skal være, at huset beskrives så præcist og rigtig som muligt.

Danske BOLIGadvokater®

CVR-nr. 25007247

Vi har siden efteråret 2018 efterlyst en belysning af konsekvenserne af ændringerne og har først den 2. juni 2020 modtaget notat fra Erhvervsministeriet, som konkluderer at den ny ordningen hverken ændrer på forbrugerens retsstilling eller den sagkyndiges retsstilling. Vi er ikke enige heri.

Eksempler herpå kan findes fra Ankenævnspraksis AK 60.750, AK 70.765 – om K3-skader og AK 60.200 og AK 80.186 om K2-skader. I disse sager opnåede boligkøberen forsikringsdækning, hvilket ikke vil kunne ske efter de nye skadesbegreber, idet Rød nu også omfatter skader, der potentielt allerede er indtrådt, selv om det ikke er beskrevet. Og Gul omfatter nu, modsat K2, også at der kan ske svigt af andre bygningsdele.

Efter vores deltagelse i Følgegruppemøde i mandags med Sikkerhedsstyrelsen, er vi endvidere bekymret for ordningens ikrafttræden den 1. oktober herunder om de øvrige aktører i form af forsikringsselskaber og byggesagkyndige kan være klar. Der blev på mødet stillet spørgsmålstegn til forsikringsselskabers implementering af ordningen i deres IT-system og det er altafgørende for boligmarkedet at tilstandsrapporter og forsikringstilbud ikke forsinkes, idet markedet ellers vil gå i stå. Systemet skal fungere fra første dag.

På den baggrund er vores anbefaling, at ikrafttræden af de nye rapporter udsættes indtil konsekvenserne, herunder såvel de juridiske som praktiske konsekvenser af ændringerne er afklaret og undersøgt og indtil der er vished for at systemet kan fungere effektivt fra dag 1.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®

Niels Erlandsen
Formand